

別紙 22 民間収益事業に関する条件

1. 本事業における民間収益事業の基本的な考え方

事業者は、PFI 法（第 69 条及び第 70 条各項）の規定に基づき、本市による行政財産の貸付又は使用許可を受けることによって、民間収益事業を実施することができる。

事業者は、民間収益事業を行うにあたっては、民間収益事業において発生すると想定されるリスクを本事業から分離し、そのリスクを事業者自らがその責において負担する。リスクの切り離しのための方策については、事業者選定時において具体的な提案を求める。

また、民間収益事業に要する費用はすべて事業者の負担とし、事業者は、民間収益事業について、その対価をその利用者から徴収し、独立採算により実施しなければならない。事業者は、民間収益事業による収入を自らの収入とすることができるが、民間収益事業以外の事業者の業務と明確に区分する必要がある。

2. 民間収益事業の種類

民間収益事業は以下の構成とし、カフェスペース整備・運営は必須とする。

① カフェスペース整備・運営（必須）

本施設の一部において、行政財産の使用許可に基づき実施することとする。

② その他の民間収益施設の整備・運営（任意）

本市による事業用地の余剰地の貸付、本施設等との合築（土地は貸付）のいずれかにより実施することとする。

3. 本施設の使用許可

カフェスペース整備・運営のために本施設の一部を使用する場合は、事業者は行政財産の使用許可を受ける。使用料の単価その他の条件等については、小千谷市行政財産の目的外使用条例及び小千谷市行政財産の目的外使用条例施行規則に定めるところとする。

カフェスペースの使用料については、カフェスペース運営に必要な設備等を設置する空間及びカフェ利用者のみが利用できる客席等の空間を民間収益事業のために専有されているものとして、使用料の算定対象とする。

事業者は、年 1 回、4 月に当該年度分の使用料を本市に支払うものとする。

4. 余剰地の貸付による実施（別棟により実施する場合）

事業者は、民間収益事業を行うにあたり、事業用定期借地権により本市から敷地を借り受ける。なお、事業用定期借地権設定契約の締結にあたっては、本市は議会の議決を得るものとする。

（貸付対象面積及び貸付期間）

貸付対象面積は民間事業者の提案によるものとする。貸付対象期間（施設の建設、解体に係る期間を含む）は、事業用定期借地権が設定可能な10年以上50年未満とし、詳細は民間事業者の提案によるものとする。

（借地料の単価）

本市が定める借地料の単価（年額/㎡）は、小千谷市行政財産の目的外使用条例及び小千谷市行政財産の目的外使用条例施行規則に準じ、市有財産評価額に36/1,000を乗じて得た額を基準として市長が定める額とする。

（借地料の支払）

事業者は、年1回、4月に当該年度分借地料を本市に支払うものとする。

借地料の単価については、算定根拠となる固定資産税評価額の評価替えに合わせて、評価替えが行われる年度の4月1日付けで見直しを行うこととし、支払いはその見直しを踏まえて行う。ただし、定期借地権設定の日が属する年度から3年目の年度末（3月31日）までは、その間に評価替えが行われた場合であっても借地料の単価を据え置く。

（定期借地権の譲渡及び転貸）

民間収益事業者は、本市の書面による承諾をした場合を除いて、民間収益事業者の有する定期借地権を原則として譲渡及び転貸できないものとする。

（事業終了時の措置）

民間収益事業者は、自らの責任と費用負担にて定期借地権設定契約の終了日までに、本市と民間収益事業者が別途合意した場合を除いて原則として民間収益施設を解体撤去し、民間収益事業用地を更地の状態で本市に返還しなければならない。

5. 本施設等との合築により実施する場合

条件は基本的には4と同様とする。

貸付面積は、公共施設との間で延べ面積による按分を基本として事業者が提案する。なお、1㎡に満たない端数がある場合は、その端数を切り上げる。

定期借地権設定契約の期間は、事業期間内において設定するものとし、定期借地権設定契約終了時の措置に関しては、原則として民間収益施設部分のみを解体撤去することとするが、本事業終了の3年前を目途に、躯体以外を解体、又は本市への無償譲渡等を含む詳細を決定するための協議を開始する予定である。

また、民間収益事業だけが先に終了した場合においても、原則として民間収益施設部分のみを解体撤去することとするが、本市への無償譲渡等を含む詳細を決定するための協議を行う。

6. その他条件

(1) 用途の指定

事業者は募集要項及び事業契約に規定するとおり、民間収益事業を提案し実施することができる。ただし、以下の用途による民間収益事業を実施してはならない。

- ① 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲又は近隣住民に迷惑を及ぼすような用途
- ② 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途、その他街区の品位や価値を損なう用途
- ③ その他社会通念上不適切と認められる用途

(2) 用途の変更

事業者は、募集要項及び事業契約に基づき、提案書に示した使用目的、用途及び利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）にのみ使用し、本市の承認を得ずして変更してはならない。借地権の場合、譲渡、担保設定、転貸等は市の事前の承諾を要する。

事業者は、民間収益事業の内容を変更しようとするときは、事前に変更内容を書面により申請し、本市の書面による承認を受けなければならない。

(3) 民間収益事業の終了

事業者は、本施設の開館後3年間は提案書に基づく民間収益事業を放棄してはならない。また事業者は、本施設の開館後3年間以上経過した後であっても、本市の承諾なくして民間収益事業を終了してはならない。

(4) 事業の報告

事業者は、民間収益事業に関する事業収支、利用者数等について事業報告書を作成し、本市に定期的に報告すること。

参考 小千谷市行政財産の目的外使用条例（抜粋）

別表(第3条関係) 行政財産目的外使用料

財産の区分	使用の区分	単位	使用料の額
土地	電柱、電話柱、支柱、支線その他これに類するもの	1年	電気通信事業法施行令(昭和60年政令第75号)第6条に規定する「宅地」の年額
	建物敷地又はこれに類するもの	1年	市有財産評価額に $36/1,000$ を乗じて得た額を基準として市長が定める額
	上記以外の使用によるもの	—	小千谷市道路占用料等徴収条例(昭和53年小千谷市条例第28号)の別表を準用して算出した額
建物	各種の使用	1月	市有財産評価額の $3/1,000$ の額に土地使用料相当額(借地については市の負担している地代相当額)の $1/12$ の額を加算した額に $108/100$ を乗じて得た額

備考

- この表に定めのないものについては、市長が別に定める額とする。
- 土地の使用料の額が年額で定められている物件に係る使用期間が1年未満であるとき、又はその期間に1年未満の端数があるときは月割りをもって計算し、また、1月未満の端数があるときは1月として計算し、使用料の額が月額で定められている物件に係る使用期間が1月未満であるとき、又はその期間に1月未満の端数があるときは1月として計算するものとする。
- 建物の使用期間が1月未満であるとき、又は1月未満の端数があるときは、その月の使用料は日割計算とする。
- 土地の使用期間が1月未満であるときの使用料の額は、この表で定める額に 100 分の 108 を乗じて得た額とする。
- 使用料の額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。
- 1件の使用料又は1件当たりの使用許可期間中の使用料の額が100円未満であるものは、100円とする。
- 使用面積、表示面積若しくは物件の面積が 1 m^2 未満であるときは 1 m^2 として計算し、使用する長さ若しくは物件の長さが1m未満であるときは1mとして計算するものとする。

※消費税率に関する部分は税率にあわせて変更となる。